Gemeente Helmond
GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Helmond.
Nr. 112409
25 november 2015

GRONDPRIJZEN VOOR WONINGEN EN BEDRIJVENTERREINEN HELMOND 2016

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2015
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:
vast te stellen de Grondprijzen voor Woningen en Bedrijventerreinen Helmond 2016

1. **Woningbouw sociale sector**

1.1 **Sociale huurwoningen**

Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning onder de onderscheiden aftoppingsgrenzen van de wet op de Huurtoeslag.
Conform de prestatieafspraken met de corporaties wordt bij verkoop de vrije sector grondprijs in rekening gebracht. Indien bij aanvang van de bewoning wordt aangetoond dat sprake is van een sociale huurwoning wordt alsnog door de gemeente een korting op de grondprijs verleend.
De grondprijs voor sociale huurwoningen vast te stellen op € 226,00 per m² grond en/of per m2 BVO gebouw (excl. belastingen).

1.2 **Sociale koopwoningen**
De grondprijs voor sociale koopwoningen met een v.o.n. prijs onder € 180.000,00 (prijspeil 2015) en voor de sociale koopwoningen met een 25% lagere EPC-norm met een v.o.n. prijs onder € 185.000,00 (prijspeil 2015) vast te stellen op € 226,00 per m2 grond en/of per m2 BVO gebouw (excl. belastingen). De v.o.n. prijs is de prijs waarvoor de uiteindelijke koper de woning verwerft (derhalve incl. parkeerplaats etc.). De v.o.n. prijs voor het jaar 2015 moet nog bepaald worden.

2. **Woningbouw vrije sector**

2.1 **Grondgebonden woningen**

De verkoopprijs voor kavels voor grondgebonden woningbouw als volgt vast te stellen:
A. **Individuele vrije sector**

De verkoopprijs voor de individuele vrije sector woningbouw vast te stellen op € 322,50 (excl. belastingen) per m2 tot en met 750 m2. Boven de 750 m2 de grondprijs vast te stellen op € 161,25 (excl. belastingen) per m2.

B. **Projectmatige vrije sector**
- Brandevoort 1
De grondprijs vast te stellen op € 300,00 (excl. belastingen) per m2.
- Overige locaties (incl. Brandevoort 2)
De grondprijs vast te stellen op € 322,50 (excl. belastingen) per m2.

-

-

2.2 **Gestapelde bouw**
De verkoopprijs voor kavels voor gestapelde woningbouw vast te stellen als volgt:
A. **Ongesubsidieerde koop- en huurwoningen (m.u.v. Brandevoort)**

De grondprijs bij gestapelde bouw vast te stellen als volgt:
bij een v.o.n. prijs tussen: bedraagt de grondprijs:
€ 180.000,00 en € 208.000,00 tussen 20% en 22,5%
€ 208.000,00 en € 272.000,00 tussen 22,5% en 25%
€ 272.000,00 en € 325.000,00 tussen 25% en 27,5%

€ 325.000,00 en € 375.000,00 tussen 27,5% en 30%
bij een v.o.n. prijs boven € 375.000,00 30% van de v.o.n. prijs.
Hierbij wordt de systematiek van glijdende schalen toegepast.
Bovenstaande prijzen zijn inclusief belastingen.

B. **Ongesubsidieerde koop- en huurwoningen in Brandevoort**

De grondprijs bij gestapelde bouw vast te stellen op € 322,50 per m2 BVO appartement.
Bovenstaande prijs is exclusief belastingen.

3. **Bedrijventerreinen**
3.1 **Verkoopprijs kavels**

De verkoopprijs voor kavels op bedrijventerreinen als volgt vast te stellen:

Bedrijventerreinen (prijzen excl. belastingen)	
Naam bedrijventerrein	Prijzen per m2
Rietbeemd	€ 146,25
Zuid I en II	€ 146,25
De Weijer	€ 146,25
BZOB	€ 146,25
Rijpelberg bedrijventerrein	€ 158,75
Businesspark Brandevoort	€ 176,75
Bedrijvenpark Schooten	€ 176,75
Automotive	€ 176,75

3.2 **Woning op een bedrijventerrein**
Bij een woning op een bedrijventerrein, in het bedrijf geïntegreerd, ofwel separaat dient 250 m2 toegerekend te worden aan de woning tegen een grondprijs van € 322,50 per m2 (excl. belastingen).

3.3 **Huur van gronden op bedrijventerreinen**
De huurprijs voor gronden op bedrijventerreinen vast te stellen op 5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

4. **Kantoren en commercieel vastgoed**
4.1 **Kantoren**

De grondprijs voor kantoren vast te stellen op € 200,00 per m^2 BVO (excl. belastingen).

4.2 **Huur van gronden bij kantoren**
De huurprijs voor gronden bij kantoren vast te stellen op 5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

4.3 **Commercieel vastgoed**
Het bepalen van de grondwaarde voor commercieel vastgoed is maatwerk, aangezien de te hanteren bouwkosten, huurprijzen en bruto aanvangsrendementen per bouwproject kunnen verschillen. De grondprijs wordt per project door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld middels een separaat collegebesluit. Onder commercieel vastgoed vallen o.a. hotel, leisure, winkels, supermarkten, horeca, kinderdagverblijf, benzinepompen en commercieel sport en -zorg.

4.4 **Huur van gronden bij commercieel vastgoed**
De huurprijs voor gronden die gebruikt worden door commercieel vastgoed vast te stellen op 5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende gronden (excl. belastingen) zoals die in het bij punt 4.3 genoemde collegebesluit is bepaald. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.
Indien er geen directe koppeling is met een specifieke verkoop van grond voor commercieel vastgoed, en er dus geen separaat collegebesluit voorhanden is, wordt de huurprijs voor gronden bij commercieel vastgoed bepaald door de wethouder grondzaken.

5. **Maatschappelijke voorzieningen**
5.1 **Openbare Bijzondere Gebouwen (OBG)**

De grondprijs van O.B.G. (met verplichting tot parkeren op eigen terrein) vast te stellen op € 196,50 per m^2 (excl. belastingen). Bij meerdere bouwlagen geldt een prijs van € 196,50 per m^2 BVO. Onder OBG vallen o.a. onderwijsgebouwen, sporthallen en gymzalen, buurt- en gemeenschapshuizen, culturele gebouwen, peuterspeelzaal, zwembad en niet-commerciële zorg.

5.2 **Huur van gronden bij OBG**
De huurprijs voor gronden bij OBG vast te stellen op 5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

5.3 **Openbare Bijzondere Terreinen (OBT)**
De grondprijs voor O.B.T. vast te stellen op € 25,00 per m² (excl. belastingen).Onder OBT vallen o.a. sportterreinen en sportaccommodaties (incl. was en kleedruimten) en niet voor commerciële doeleinden bedoelde sport en vrije tijdvoorzieningen.

5.4 **Huur van gronden bij OBT**
De huurprijs voor gronden bij OBT vast te stellen op 5% per jaar van de verkoopprijs van de betreffende grond zoals die hiervoor is bepaald (excl. belastingen).

6. **Overige bestemmingen**
6.1 **Nutsvoorzieningen**

De grondprijs voor de oprichting van een nutsvoorziening vast te stellen op € 200,00 per m2 (excl. belastingen). Onder nutsvoorzieningen vallen o.a. zend- en ontvangstinstallaties, transformatorstations, gasregulateurstations en glasvezelstations. In geval van een uitgifte in erfpacht dient de koopsom als uitgangspunt voor de vaststelling van de canon. De hoogte van de rente wordt bepaald door de vigerende omslagrente plus 1%.

6.2 **Erfpacht brandstofverkooppunt**
De hoogte van de canon bij het recht van erfpacht voor brandstofverkooppunten is gerelateerd aan de omzet. Het literbedrag is vastgesteld op € 0,0103 per liter (prijspeil 2012) en wordt jaarlijks geïndexeerd met 3% of, indien lager, het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (2012=100).

6.3 **Huurprijs terreinen honden- en ponyverenigingen**
De huur voor terreinen ten behoeve van honden- en ponyverenigingen e.d. vast te stellen op de pachtwaarde als agrarische grond, waarbij de pachtwaarde gesteld wordt op € 1.300,00 per ha. per jaar.

6.4 **Bijdrage parkeerplaatsen**
Het bedrag, als bijdrage per parkeerplaats op basis van de bouwverordening van de gemeente Helmond of op basis van een bestemmingsplan vast te stellen op:
- voor binnenstedelijk gebied (zie bijgaande tekening): € 7.500,00 per parkeerplaats (excl. belastingen)
- voor de rest van Helmond: € 3.500,00 per parkeerplaats (excl. belastingen)

Indien er sprake is van kamerbewoning (eigenaar van pand verhuurt kamers) geldt een korting van 50% op het normale tarief.

7. **Overhoeken**
7.1 **Huurprijs overhoeken voor particulieren**

De huurprijs voor zgn. overhoeken voor particulieren vast te stellen op € 3,00 per m2 per jaar met een minimum van € 50,00 per jaar.

7.2 **Verkoopprijs overhoeken**
De verkoopprijs voor zgn. overhoeken te bepalen op 50% van de originele kavelprijs zoals die bij de overige onderdelen van dit grondprijzenbesluit is bepaald (excl. belastingen).
Voor bovenstaande grondprijzen (1 t/m 7) geldt dat dit minimumprijzen zijn. In die gevallen waarin de markt een hogere grondprijs rechtvaardigt, zal, onder goedkeuring van de wethouder grondbedrijf, een hogere grondprijs gehanteerd worden. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen in die situaties waarbij ligging en prijsvergelijking met andere locaties dit rechtvaardigen. Als uitzondering hierop gelden die gevallen waarbij op basis van bepaalde contractuele afspraken uit het verleden een lagere grondprijs gehanteerd moet worden.

8. **Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt na bekendmaking in werking op 1 januari 2016.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 november 2015.

De raad voornoemd,
De voorzitter,

Mevr. P.J.M.G. Blanksma – van den Heuvel

De griffier,
Mr. J.P.T.M. Jaspers

Bekend gemaakt op:
20 november 2015
De gemeentesecretaris,
Mr. drs. A.P.M. ter Voert